

УДК 336. 663

UDC 336. 663

08.00.00 Экономические науки

Economic sciences

РАЗВИТИЕ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ПРИРОДЫ ФОРМ И МЕТОДОВ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В СИСТЕМЕ ФИНАНСОВО-КРЕДИТНЫХ ОТНОШЕНИЙ ОБЩЕСТВА

DEVELOPMENT OF THE ECONOMIC NATURE OF FORMS AND METHODS OF MORTGAGE LENDING IN THE SYSTEM OF FINANCIAL AND CREDIT RELATIONS OF SOCIETY

Родин Денис Яковлевич
д.э.н., доцент
Кубанский государственный аграрный университет, г. Краснодар, Россия

Rodin Denis Yakovlevich
Dr.Sci.Econ., associate professor
Kuban State Agrarian University, Krasnodar, Russia

Глухих Лилия Викторовна
д.э.н., доцент
Кубанский государственный университет, г. Краснодар, Россия

Glukhikh Liliya Victorovna,
Dr.Sci.Econ., associate professor
Kuban State University, Krasnodar, Russia

Михальцова Наталья Валерьевна
Магистрант факультета «Финансы и кредит»
Кубанский государственный аграрный университет, г. Краснодар, Россия

Mikhaltsova Natalia Valerievna
Master student of the faculty of "Finance and credit"
Kuban State Agrarian University, Krasnodar, Russia

Процесс кредитования носит производительный и потребительский характер, и выражает движение товарного и денежного капитала в непрерывном его кругообороте. Производительная форма кредита связана с особенностями использования полученных финансовых ресурсов в производственном процессе с целью получения вновь созданной потребительской стоимости. В статье рассмотрены методы и формы ипотечного кредитования в системе финансово-кредитных отношений и их влияния на воспроизводственные процессы общественного развития. Авторами доказано, что реализация жилищной политики государства должно сочетать в себе принципы бюджетного финансирования и регулирования рыночных процессов отношений распределения и перераспределения ссудного капитала. Таким образом, значительное место в финансовых отношениях занимает ипотечный кредит, требующий для своего развития долгосрочных и дешевых финансовых ресурсов по приемлемой стоимости

Process of crediting has productive and consumer character, and expresses the movement of the commodity and monetary capital in his continuous circulation. The productive form of the credit is connected with features of use of the received financial resources in production for the purpose of obtaining again created consumer cost. The article describes the methods and forms of mortgage lending in the system of financial and credit relations and their impact on reproductive processes of social development. The authors have proved that realization of housing policy of the state has to combine the principles of the budgetary financing and regulation of market processes of the relations of distribution and redistribution of the loan capital. Thus, a significant place in the financial relations has been taken by a mortgage loan, which requires long-term and cheap financial resources at an acceptable cost for its development

Ключевые слова: ФИНАНСОВО-КРЕДИТНЫЕ ОТНОШЕНИЯ, ИПОТЕЧНЫЙ КРЕДИТ, ФУНКЦИИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТА, СОЦИАЛЬНАЯ МИССИЯ КРЕДИТА

Keywords: FINANCIAL AND CREDIT RELATIONS, MORTGAGE CREDIT, FUNCTIONS OF MORTGAGE LOAN, SOCIAL MISSION OF CREDIT

Достижение максимально высокого качества жизни населения и предпринимательских структур является приоритетной целью функционирования рыночной экономики. Рост качества жизни домохозяйств,

с точки зрения авторов, целесообразно рассматривать как степень развития и полноту удовлетворения всего комплекса их потребностей в ассортименте банковских продуктов и услуг.

Мировой опыт использования разнообразия форм и видов кредитования в целях решения социально-экономических задач государства показывает, что он представляет собой сложную системную конструкцию в построении финансово-кредитных отношений общества. Несмотря на то, что проблемам развития ипотечного кредита, как формы кредитования, посвящено достаточное количество научных работ, экономическая сущность ипотечного кредита на категориальном уровне не нашла достаточного отражения. Прежде чем рассматривать сущностную природу ипотечного кредита, кратко остановимся на генезисе вопросов теории кредита в целом как экономической категории.

По своей природе кредит представляет совокупность экономических отношений по поводу движения ссудного капитала. Международные и отечественные теории и практика рассматривают основные принципы функционирования кредита, такие как возвратность, срочность, платность, обеспеченность. Вместе с тем, несмотря на общепризнанность такого определения, мы разделяем подход профессора О.И. Лаврушина к вопросу о выделении основы кредита при изучении его сущности[5]. Основу кредита составляет принцип его возвратности, без чего эта категория не может существовать. Из этого можно сделать вывод, что возвратность кредита есть внутреннее присущее и объективное свойство кредитных отношений. Остальные принципы, на наш взгляд, относятся к категориям более частного порядка в области кредитования и формируют методологическую основу его функционирования в системе кредитных отношений (рисунок 1).

Критический анализ зарубежных научных публикаций позволяет классифицировать банковские ссуды также по критерию их целевого использования: ссуды торгово-промышленным предприятиям, финансовым

организациям, частным лицам- домохозяйствам. При этом ссуды, выданные под залог недвижимости хозяйствующих субъектов, относятся к категории торгово-промышленных ссуд, а ссуды, предоставленные домохозяйствам под залог ценных бумаг, считаются разновидностью потребительского кредита. Таким образом, форма обеспечения кредита в данном случае в качестве классификационного признака не рассматривается.



Рисунок 1. Схема реализации кредита как экономической категории в системе кредитных отношений

С позиции этого критерия кредиты могут носить производительный и потребительский характер, и выражать движение товарного и денежного капитала в непрерывном его кругообороте. Производительная форма кредита связана с особенностями использования полученных финансовых ресурсов в производственном процессе с целью получения вновь созданной потребительской стоимости.

Исследуя сущностную природу потребительского кредита, авторы исходит из следующих условий:

- в качестве классификационного признака рассматривается рациональное и иррациональное использование ссуженной стоимости;
- в качестве заемщика кредита выступают физические лица и домохозяйства;
- использование ссуды носит непроизводительный характер;
- источник возврата ссуды не связан с результатами ее использования, что обуславливает погашение ссуды за счет совокупного дохода домохозяйств.

Применительно к вышерассмотренным составляющим кредитным отношениям ипотечный кредит можно отнести к потребительским жилищным кредитам. Отметим, что в США, широко используется в качестве залога недвижимость, принадлежащая заемщику, и в этой связи под ипотечным кредитом понимают чаще всего жилищный кредит. Представляется, что в процессе ипотечного кредитования в качестве базового критерия рассматривается залоговое обеспечение, исключительно исходя из той роли, которую играют закладные инструменты в процессе рефинансирования ипотечных кредитов. При этом своей потребительской сущностной природы ипотечный кредит при этом не меняет. Таким образом, под ипотечным кредитом нами понимается совокупность экономических отношений по поводу движения ссуженной стоимости, носящей непроизводительный характер использования, погашаемой за счет совокупных доходов заемщика и предоставляемой домохозяйствам для решения жилищных вопросов.

Сущность экономической категории проявляется через ее функции. Основопологающей для кредита как категории распределения является распределительная функция. Кроме этой функции выделяются эмиссионная, контрольная, стимулирующая и воспроизводственная функции кредита. Согласно положениям инвестиционной теории кредита, формы кредитных отношений, реализуя сущность кредита и его значение в

экономике, осуществляют те же функции, что и кредит. На наш взгляд, являясь формой или видом кредитных отношений, они не теряют своего категориального уклада, а видовые отличия проявляются через их специфические функции. Вместе с тем отечественная наука и практика разделяют понятия финансовых и кредитных отношений, как в теоретическом, так и в институциональном аспектах, что, на наш взгляд, не соответствует реалиям современных тенденций рыночных отношений.

Теоретические основы сущностной природы финансов и кредита как экономических категорий всегда были объектом пристального внимания со стороны отечественной финансовой школы. В развитии науки о советских финансах значительный вклад внесли такие ведущие экономисты, как А.М. Бирман, В.П. Дьяченко, А.М. Александров, Г.М. Точильников, Э.А. Вознесенский, а впоследствии также М.В. Романовский, А.С. Булат, Б.М. Сабанти, Г.Н. Белоглазова [1,2]. При этом, сущностная природа финансов проявляется посредством системы экономических отношений, опосредствующих образование и использование централизованных и децентрализованных фондов денежных средств. Общественное назначение данной категории проявляется через реализацию воспроизводственной, распределительной и контрольной функций.

Социалистическое общество характеризовалось государственной общественной собственностью на средства производства и государственной системой финансирования капитальных вложений хозяйствующих субъектов. Кредит был органически встроен в финансы, функции кредита, как и его назначение, были значительно сужены, что позволяло роль банковских учреждений ограничивать рамками контрольной функции. Большинство ученых такой принцип централизованного руководства и бюджетного финансирования считался объективной необходимостью, позволяющей обеспечивать “главные

структурные капитальные вложения, реконструкцию действующих предприятий с целью достижения оптимальных пропорций, предусмотренных в народнохозяйственном плане"[6]. В качестве самостоятельного источника формирования централизованного фонда и элемента финансовой системы рассматривался лишь государственный кредит.

Иную позицию занимал Э.А. Вознесенский. Раскрывая роль бюджета, он писал, что “государственный бюджет призван опосредствовать кругооборот всех общественных фондов”, и далее подчеркивал: “Это не только функция государственного бюджета, но и кредита, особенно долгосрочного, на капитальные вложения, сфера использования которого значительно расширяется в условиях осуществления хозяйственных реформ”[1,7]. В этой связи ученый выделял кредит как самостоятельное звено финансов, обосновывая это следующим:

- основу финансов и кредита составляет движение денежной формы стоимости;
- кредитные отношения органически входят в общую систему денежных отношений, регламентированных государством;
- кредит непосредственно связан с процессами образования и использования централизованных и децентрализованных денежных фондов.

Развитие рыночной экономики кардинально меняет соотношение категорий “финансы” и “кредит”. Формирование банковской системы на основе частной собственности приводит к ее самостоятельному функционированию в рамках кредитной системы. В этой связи представляет научный интерес исследование роли кредита в условиях институциональной и экономической обособленности хозяйствующих субъектов, осуществляющих свою деятельность на условиях

самофинансирования.

В рыночных условиях проблема самофинансирования всегда являлась достаточно серьезной. В ее решении особая роль отводится финансам предприятий: от их успешного функционирования зависят финансовые результаты деятельности предприятий, имидж на конкурентных товарных и финансовых рынках, рыночная стоимость бизнеса, позволяющая осуществлять привлечение ресурсов посредством финансовых инструментов. При этом роль финансов в условиях рынка возрастает: “Банки становятся органами регулирования финансово-экономической деятельности, стимуляторами денежного обращения, ускорителями движения капитала, стимуляторами хозяйственной предприимчивости”[8].

Кредит как особая форма распределительных отношений проявляется, прежде всего, посредством распределительной функции. Большинство ученых рассматривают сущность распределительной функции в аккумуляции денежных средств и их предоставлении предприятиям и организациям для формирования необходимого оборотного капитала и ресурсов, способствующих росту инвестиций. На наш взгляд, данная трактовка сущности кредита не раскрывает ее общественной роли и назначения в воспроизводственных процессах.

Статистический анализ функционирования российских предприятий в отраслевом разрезе показывает, что в 2005- 2007гг., признаваемом как наиболее стабильным периоде развития экономики РФ, доля убыточных предприятий в общем их числе составляла 32,5%, в том числе: в промышленности - 32,7 %, в сельском хозяйстве - 35,9%, в строительстве - 28%, на транспорте - 32,4%. Мировой финансовый кризис 2008г. усугубил сложившееся положение. В этих условиях единственным источником формирования ресурсов предприятий остается банковский кредит. По данным банковской статистики, за последние 10 лет объемы банковского

кредита нефинансовым организациям увеличились более чем в 30 раз и достигли по состоянию на 1.01.2015 г. 19971 млрд. руб., что составляет более 40% активов банковского сектора. Наибольший износ основных фондов наблюдается в отраслях реального сектора экономики: в электроэнергетике - 51,4%, в обрабатывающих отраслях - 46,8%, строительстве - 47,9%, сельском хозяйстве - 44,8%. Потребительские кредиты населению и домохозяйствам увеличились более чем в 20 раз и составили на тот же период 7737 млрд. руб., однако их доля в общем объеме банковских активов не превышает 15,6% [9]. В результате происходит быстрое старение основных фондов.

Таким образом, недостаток финансовых ресурсов у хозяйствующих субъектов приводит к снижению финансовых результатов их деятельности и соответственно к уменьшению финансовых ресурсов государства. Решение этих вопросов возможно только совместными усилиями государства и банков, иначе говоря, бюджета и кредита. Результаты исследования позволили сформулировать содержание распределительной функции кредита как процесса перераспределения временно свободной стоимости, находящейся в денежной форме между отраслями и секторами экономики в целях формирования финансовых ресурсов хозяйствующих субъектов и государства для осуществления воспроизводства на макро-, микроуровне в целях решения экономических и социальных задач общества. Таким образом, рыночная экономика создала объективные основы формирования финансово-кредитных отношений, что позволяет рассматривать кредит как экономическую категорию и самостоятельное звено в составе финансов и финансовой системы страны.

Анализируя современную ситуацию на рынке банковского кредитования, следует отметить, что кредитная активность банков стала резко нарастать, объемы банковского кредитования аграрного сектора экономики увеличились. Анализ участия банков в финансировании

производства показывает, что на фоне высоких темпов роста банковского сектора в сравнении с экономикой в целом сформировалась тенденция активизации выполнения банками функций финансового посредничества.

В то же время следует подчеркнуть, что развитие и трансформация государственной политики в отношении кредитования сельского хозяйства в настоящий период прошло несколько этапов:

1 этап - прямое государственное кредитование, которое на деле часто превращалось в бюджетное субсидирование (1992-1995гг.);

2 этап - трансформация отношений сельскохозяйственного кредита, когда был введен механизм товарного кредитования агропромышленного производства (1995-1997гг.);

3 этап - введение льготного кредитования сельскохозяйственных товаропроизводителей с использованием, как бюджетных ресурсов, так и средств коммерческих банков (1997-1998гг.);

4 этап - на смену системы льготного кредитования пришла новая программа поддержки сезонных кредитов (1998-2000гг.);

5 этап - средства Федерального бюджета предоставляются на возмещение части затрат на выплату процентов по кредитам (2000 г. по настоящее время).

Таким образом, субсидии для сельскохозяйственных предприятий из федерального бюджета ставятся в полную зависимость от субсидий из бюджетов субъектов Федерации. Государственные программы, в которых получили дальнейшее развитие направления приоритетного национального проекта «Развитие АПК», являются главным инструментом реализации государственной аграрной политики.

Немалая роль в этом вопросе отводится и государству. Так субсидии для сельскохозяйственных предприятий из федерального бюджета ставятся в полную зависимость от субсидий из бюджетов

субъектов Федерации. Этот факт крайне негативно отразится на кредитовании аграрного сектора экономики, особенно в тех регионах, которые являются дотационными.

Размер получаемого возмещения устанавливается в процентах к ключевой ставке Центрального Банка России, действующей на момент заключения кредитного договора .

Утвержденные целевые индикаторы по объемам привлеченных кредитов на условиях субсидирования процентной ставки перевыполнены. Как показывают данные таблицы 1, объемы наиболее востребованного сельхозтоваропроизводителями краткосрочного кредитования удалось увеличить почти на 10% в сравнении с периодом 2010 года. В то время как темпы прироста объемов привлеченных инвестиционных кредитов возросли на 37% . Особенно высокими темпами росли инвестиционные кредиты, связанные с техническим перевооружением и технологической модернизацией агропромышленного производства.

Таблица 1 - Выполнение целевых индикаторов по объемам привлеченных кредитов на условиях возмещения процентной ставки в 2008-2014гг.

Целевые индикаторы	Фактически привлечено за год			2014г.			Факт 2014 г. к 2010г., %
	2008 г.	2010 г.	2012 г.	План	Фактически привлечено	Выполнение, %	
Объем привлеченных кредитов и займов – всего, млрд руб.	372,7	411,9	480,0	358,0	483,3	135,0	117,3
в том числе:							
краткосрочные кредиты(займы)	224,2	299,2	334,5	168,0	328,8	195,7	109,8
инвестиционные кредиты(займы)	148,5	112,7	145,5	190,0	154,5	81,3	106,2
из них:							
кредиты (займы) на срок до 8лет	86,2	80,1	108,5	140,0	108,4	77,4	135,3
кредиты (займы) на технику и технологи- ческую модернизацию на срок до 10лет	62,6	32,6	37,0	50,0	46,1	92,2	141,4

Проведенный анализ кредитного портфеля показывает, что в 2014 г. предприятиям и организациям АПК и переработки банками страны, кредитующими аграрный сектор экономики, выдано 796 млрд. руб. кредитных ресурсов, что на 3% больше чем в периоде 2012 г. При этом традиционно, основной объем кредитных ресурсов предоставлен ОАО «Сбербанк России» и ОАО «Россельхозбанк». В 2014 г. доля выданных ими кредитов в общем объеме привлеченных кредитных средств в отрасль составила 48,9 % (таблица 2).

Таблица 2 - Объемы кредитов, выданных предприятиям АПК, лесного хозяйства и рыбохозяйственного комплекса, млн. рублей

Банк	Выдано кредитных ресурсов			в том числе					
	2012 г.	2014 г.	2014 г. в % к 2012 г.	краткосрочные			инвестиционные		
				2012 г.	2014 г.	2014 г. в % к 2012 г.	2012 г.	2014 г.	2014 г. в %
Россельхозбанк	340101	328760	97	189150	203728	108	150952	125032	83
Сбербанк	361821	389084	108	288745	297965	103	73076	91119	125
Внешэконом	31470	17448	55	-	-	-	31470	17448	55
ВТБ	17985	16692	93	8539	11027	129	9446	5665	60
Газпромба	19303	43844	в 2,3 раза	17956	40687	В 2,3раза	1347	3157	в 2,3
Итого:	770680	795828	103	504390	553407	110	266291	242421	91

В процессе исследования выявлено, что кредитование сельского хозяйства представляет собой сегмент кредитного рынка, который в предкризисный период расширялся опережающими темпами, по сравнению с рынком в целом, а в период кризиса избежал заметного падения. На этот сектор приходится примерно 4% кредитов и займов, привлеченных предприятиями нефинансового сектора, включая зарубежные кредиты и займы. При этом кредитование российскими банками сельского хозяйства отличается достаточно большими сроками, по сравнению с кредитованием экономики в целом.

Таким образом, благодаря росту доступности заимствований, для сельского хозяйства в последние годы была характерна «кредитно-ориентированная» модель развития. Следствием этого для сельхозтоваропроизводителей стали:

- замещение кредиторской задолженности банковскими кредитами в структуре источников формирования финансовых ресурсов;
- сокращение доли собственных средств в совокупных активах предприятий сферы АПК и переработки;
- снижение величины вклада собственных и рост доли привлеченных средств в финансировании инвестиций в основной капитал агропромышленных формирований.

В результате радикальных экономических реформ и приватизации основной части сельскохозяйственных угодий начали складываться тенденции, связанные с устойчивым сокращением их площадей, как в силу трансформации в другие виды земельных угодий, так и выведения из хозяйственного оборота из-за нехватки средств на их обработку.

Значимым условием эффективного функционирования системы кредитования агропромышленных предприятий является формирование ее стратегии, включающей оценку эффективности системы земельно-ипотечного кредитования, информационное обеспечение системы ипотечного кредитования и вопросы функционирования двухуровневой системы рынка земельно-ипотечного кредитования.

Оценка эффективности работоспособности системы земельно-ипотечного кредитования является сложной проблемой, как по сущности, так и по содержанию, поскольку ипотечное кредитование представляет собой многогранную систему социальных и финансово-экономических

отношений. С одной стороны, эта проблема связана с решением сложной экономической задачи по обеспечению предприятий сферы АПК производственной недвижимостью в требуемое время и должного качества, а с другой - с обеспечением доступного финансирования, позволяющего владельцам капитала получать стабильный доход с приемлемым уровнем риска. Рассмотрим основные условия, необходимые для эффективной работы системы кредитных услуг, связанных с использованием земли. К ним относятся наличие нормативно-правового поля, наличие земельной кадастровой системы, наличие кредитной системы, наличие инфраструктурных институтов.

Выбор показателей эффективности обусловлен их универсальностью и потенциальной возможностью использования для оценки функционирования предприятий сферы АПК на основе финансирования и кредитования. При этом эффективность банковского кредитования определяется реальной процентной ставкой, а эффективность заемщика определяется отношением рентабельности производства к банковскому проценту и сроку окупаемости. Эффективность системы кредитования сельскохозяйственных предприятий должна определяться как результат использования ресурсной базы банка, определяемый соотношением доходов по кредиту и расходов, связанных с его использованием.

Это положение в полной мере затрагивает реализацию механизма ипотечного кредитования. В этой связи можно выделить следующие функциональные особенности ипотечного кредита: формирования рынка недвижимости, инвестиционная, сберегательная, социальная.

Так вектор формирования и развития рынка жилой недвижимости, являющегося основой развития ипотечного кредита, обуславливается ростом платежеспособного спроса домохозяйств, в результате чего

увеличивается число сделок купли-продажи первичного и вторичного жилья.

Инвестиционное направление развития ипотечного кредитования проявляется через систему организации сбережений домохозяйств. Рост и аккумуляция сбережений населения в банковском секторе для решения жилищных проблем способствует трансформации частных разрозненных сбережений в инвестиционный капитал, что способствует развитию и росту национальной экономики. Кроме того, отвлечение средств от текущего потребления в сферу сбережений препятствует росту цен в потребительском секторе рынка и способствует снижению инфляционных процессов.

Рассматривая особенности ипотечного кредита, необходимо выделить характер отношений, складывающийся между конкретными субъектами. Роль отдельных субъектов в ипотечном кредите во многом обусловлена параметрами осуществления кредитной сделки, в первую очередь длительностью сроков кредитования, что заставляет кредитора поиск источников рефинансирования кредита. В результате классическая формула банковского кредита “заемщик - кредитор” принимает иную форму при ипотечном кредите: “заемщик - кредитор - инвестор”. Отсюда можно сделать вывод, что кредитор в при реализации системы ипотечных кредитных отношений выполняет лишь функцию посредника при выдаче кредита, чем и ограничивается его связь с рынком ипотечного кредитования. Решающую роль в их развитии кредитных отношений занимает рынок финансовых услуг, на котором формируются долгосрочные ресурсы и кредитные продукты, необходимые для развития системы ипотечного кредитования.

В рыночной экономике жилая недвижимость объективно приобретает черты товарного капитала, необходимого и достаточно дорогого. Мировой опыт неопровержимо свидетельствует о том, что за

счет инструментов бюджетного финансирования, возможно, решить проблемы не более 15% населения страны. К ним относятся в первую очередь незащищенные слои населения - малоимущие и нетрудоспособные [3]. Решение этой проблемы формирует два блока взаимосвязанных вопросов. Первый заключается в том, что получение ипотечного кредита сопряжено с наличием у домохозяйств определенного объема сбережений. Вторым вопросом является возможность получения самого кредита. Условием его получения является наличие достаточно высокого уровня совокупных доходов заемщика.

Современная экономическая теория рассматривает рынок сбережений как источник и начальный этап инвестиционного процесса, в то же время сами сбережения могут являться результатом эффективного инвестирования. Обусловленность этих процессов должна формировать содержание государственной экономической политики, направленной на стимулирование добровольных сбережений домохозяйств в целях приобретения собственных объектов жилой недвижимости. Необходимость вмешательства государства в управление инвестиционно-сберегательными процессами диктуется тем, что категория сбережений тесно связано и определяется такими элементами, как доходы, потребление и расходы, цены и налоги.

Существуют различные подходы ученых к понятию сбережений. Чаще всего под сбережениями понимается часть совокупного дохода семьи, которая в настоящее время не потребляется. Они равны разнице между совокупными доходами и текущим потреблением, налогами и другими обязательными платежами. Соотношение нормы потребления и сбережения в значительной мере определяется экономической, политической и социальной ситуацией в обществе. Так в условиях экономического роста и стабильной политической ситуации предельная склонность к потреблению имеет тенденцию снижения, а предельная

склонность к сбережению - тенденцию роста. В ситуации нестабильности экономического и политического положения увеличивается потребление, причем в первую очередь товаров длительного пользования.

Относительно развития ипотечного кредитования следует отметить, что сбережения домохозяйств в целях решения вопросов приобретения жилой недвижимости зачастую образуются несвободной от потребления частью доходов. В этом контексте заслуживает внимания позиция Ю.И. Кашина, который отмечает, что “сбережения населения - это отнюдь не результат превышения доходов над расходами в личных бюджетах трудящихся... не остаток после удовлетворения потребительских нужд, а денежные средства, за которыми стоят реальные потребности, удовлетворяемые в процессе осуществления сложного единства текущего и будущего потреблений, причем нередко именно потребности в сбережениях во многом определяют характер построения населением потребительского бюджета, а не наоборот” [7].

Социальная политика является наиболее значимой сферой интересов современного общества и важнейшей частью деятельности современного государства, которая теснейшим образом связана с типом и уровнем развития общества, с теми целями и задачами, которое ставит общество перед собой в своем социальном развитии. В условиях рыночной экономики государственное регулирование процессов жилищного финансирования, а также рынка жилья является объективно необходимым процессом. В соответствии с теорией развития общественного сектора государственное регулирование жилищных инвестиций принимает форму государственных экстерналий. Относительно ипотечного кредита, наибольшая роль здесь отводится государственным экстерналиям в части прямых экстерналий, осуществляемых в денежной форме в виде жилищных дотаций, субсидий, субвенций, социальных выплат, а также в форме бесплатных жилищных услуг и бесплатного жилья, которое

признается общественным благом. В этом контексте представляется правомерным отнесение ипотечного кредита к разряду финансово-кредитных категорий. В данной связи актуальной научной проблемой является исследование природы и места ипотечного кредита в системе финансово-кредитных отношений, обуславливающих диалектику финансовых и кредитных взаимосвязей в финансовой системе государства.

Социальная направленность ипотечного кредита обуславливает роль государственной поддержки и бюджетной составляющей в его развитии. Из этого следует, что “бюджет” и “ипотечный кредит” как экономические категории тесно взаимосвязаны и взаимообусловлены, что и определяет их место в системе финансово-кредитных отношений (рисунок 2).

В связи с этим можно констатировать, что существуют такие общественные ценности, распределение которых с помощью стандартного рыночного механизма неэффективно и негуманно. Отсюда следует, что реализация жилищной политики государства должно сочетать в себе принципы бюджетного финансирования и рыночного саморегулирования. Таким образом, значительное место в финансовых отношениях воспроизводственного процесса занимает ипотечный кредит, требующий для своего развития долгосрочных и дешевых финансовых ресурсов.

С нашей точки зрения, эту проблемы можно решить путем интеграции интересов общества и бизнеса на основании реализации механизма частно-государственного партнерства.

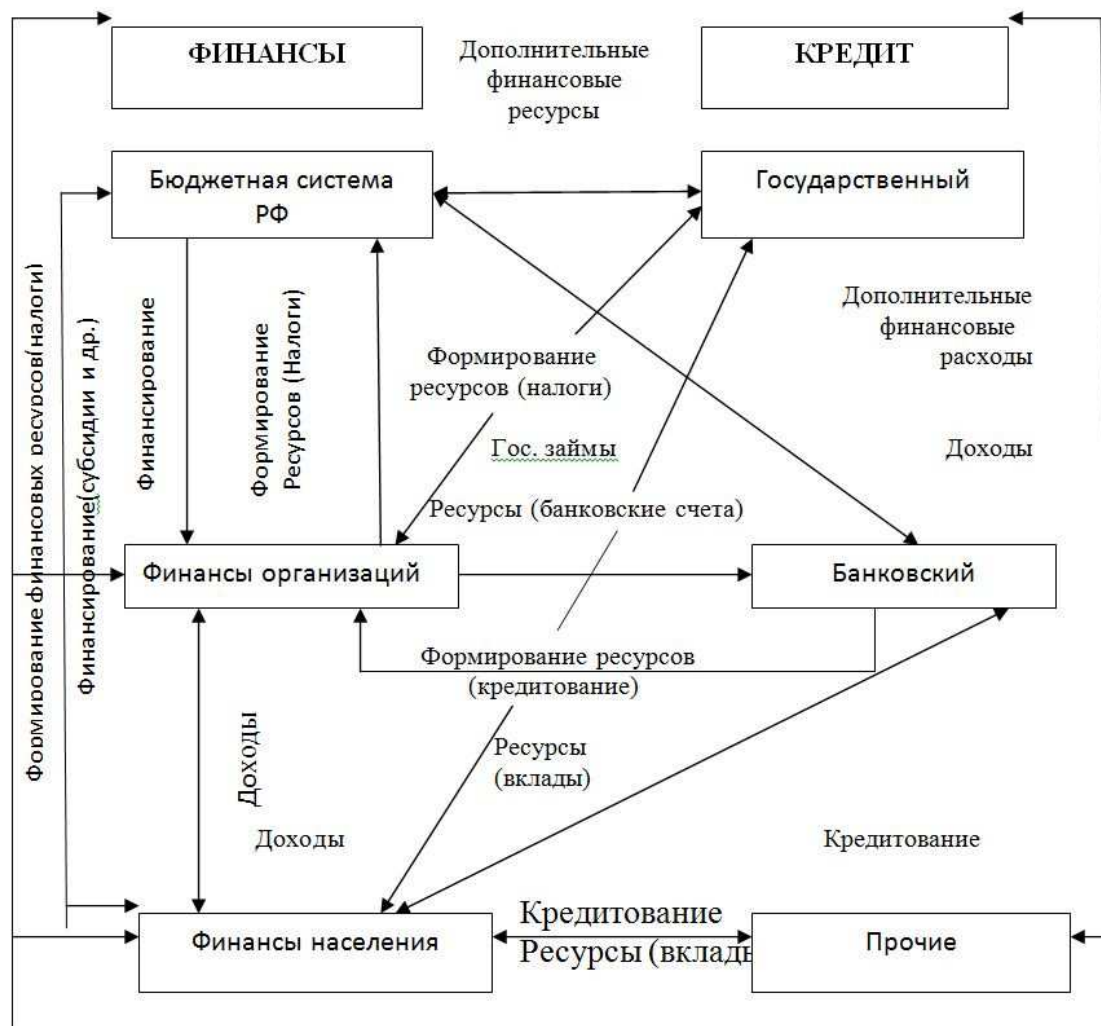


Рисунок. 2. Взаимосвязь категорий “финансы” и “кредит” в системе общественных отношений

Список литературы

1. Александров А.М. Финансы социализма: учеб. пособие / под ред. А.М. Александрова, Э.А. Вознесенского. М., 1974. С. 23.
2. Банковское дело: учебник / под ред. Г. Н. Белоглазовой, Л. П. Кроливецкой. – М.: Финансы и статистика, 2007. - 670 с.
3. Бюллетень банковской статистики / Центральный Банк РФ. 2015.-№ 4 (227).
4. Гараева Д. Ф. Институциональный подход к регулированию качества жизни населения // Экономические науки. 2012. -№ 2 (87).- С. 11.
5. Деньги, кредит, банки: учебник / под ред. О. И. Лаврушина. - М.: КНОРУС, 2008. - 635 с.
6. Зиганшина А.А. Расходы на социальную политику: эффективность и результативность // Экономические науки. 2011.- № 3 (76). С. 274.

7. Кашин Ю.И Сбережения населения в СССР (Вопросы теории, методологии, методики изучения). М., 1979. С. 12.
8. Курс экономики: учебник для вузов / под ред. Б.А. Райзберга.- М.:: Экономика, 2009.- С. 233.
9. Фахрутдинова Е. В. Качество жизни населения: теоретический аспект// Экономические науки. 2009.- 10 (59). С. 130-134.

References:

1. Aleksandrov A.M. Finansy socializma: ucheb. posobie / pod red. A.M. Aleksandrova, E.A. Voznesenskogo. М., 1974. S. 23.
2. Bankovskoe delo: uchebnik / pod red. G. N. Beloglazovoj, L. P. Kroliveckoj. – М.: Finansy i statistika, 2007. - 670 s.
3. Вjulleten' bankovskoj statistiki / Central'nyj Bank RF. 2015.-№ 4 (227).
4. Garaeva D. F. Institucional'nyj podhod k regulirovaniju kachestva zhizni naselenija // Ekonomicheskie nauki. 2012. -№ 2 (87).- S. 11.
5. Den'gi, kredit, banki: uchebnik / pod red. O. I. Lavrushina. - М.: KNORUS, 2008. - 635 s.
6. Ziganshina A.A. Rashody na social'nuju politiku: effektivnost' i rezul'tativnost' //Ekonomicheskie nauki. 2011.- № 3 (76). S. 274.
7. Kashin Ju.I Sberezhenija naselenija v SSSR (Voprosy teorii, metodologii, metodiki izuchenija). М., 1979. S. 12.
8. Kurs jekonomiki: uchebnik dlja vuzov / pod red. B.A. Rajzberga.- М.:: Ekonomika, 2009.- S. 233.
9. Fahrutdinova E. V. Kachestvo zhizni naselenija: teoreticheskij aspekt// Ekonomicheskie nauki. 2009.- 10 (59). S. 130-134.